

# Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning

## Kapittel 4 Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

### § 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

#### Innledning til veiledning § 4-1

Det er mye en kan bygge eller sette opp på egen grunn og i eget hus uten at en behøver å søke om tillatelse til det. Garasje, bod, levegger og antenner er eksempler på dette. Selv om du ikke trenger å søke om byggetillatelse, må du overholde forbud og krav i arealplaner for området du bor i, og det som står i loven og forskriftene.

Kommunen kan også unnta andre mindre tiltak fra søknad. Kontakt din kommune for informasjon om dette.

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 20-5 andre ledd.

Pbl. § 20-5 unntar en del mindre tiltak fra krav om søknad og tillatelse. For disse tiltakene gjelder ikke bestemmelsene om saksbehandling og ansvarlige foretak. Unntakene gjelder bare for tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i loven, men som er for små til at det er nødvendig å søke om tillatelse før bygging.

Kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriften kapittel 14 gjelder også for tiltak unntatt fra søknadsplikten etter pbl. § 20-5. Det følger av § 24-1 første ledd at kontroll skal gjennomføres av ansvarlig kontrollforetak.

Pbl § 20-5 regulerer hovedgrupper av tiltak som er unntatt fra søknadsplikten. Nærmere spesifisering av hvilke tiltak som unntas fra søknadsbehandling etter pbl. § 20-5 første ledd bokstav a-e, er regulert i forskriften.

#### ***Bruk av flere unntak samtidig***

Mange mindre tiltak som utgjør en større helhet må ses samlet og kan være søknadspliktig. Dette innebærer at en kombinasjonen av flere tiltak som er unntatt søknadsplikt i noen tilfelle må vurderes som ett tiltak som det må søkes om.

Kommunen kan føre tilsyn med tiltak unntatt fra søknad og tillatelse på lik linje med søknadspliktige tiltak. Kommunen vil dessuten ha hjemmel for å kreve tiltaket fjernet etter pbl § 32-3, for eksempel dersom tiltaket medfører fare eller er ulovlig. Ulovlige tiltak kan også føre til ileggelse av overtredelsesgebyr.

## ***Krav til avstand og andre materielle krav for konstruksjoner, anlegg, terrenginngrep mv.***

I henhold til pbl. § 30-4 første ledd gjelder imidlertid de materielle reglene så langt de passer for konstruksjoner, anlegg, terrenginngrep mv. En del av tiltakene som er unntatt fra byggesaksbehandling har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. For mindre konstruksjoner og anlegg er hensynet bak kravet om avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 i mindre grad til stede (jf brannsmitte, lys, luft osv). Dette gjelder blant annet forstøtningsmurer og fyllinger hvor kravet til avstand fra nabogrensen er redusert slik at flere tiltak fanges opp av unntaksbestemmelsene. Konkrete avstandskrav er gitt for de enkelte unntakene.

## ***Midlertidige tiltak***

Når det gjelder unntak fra søknadsbehandling for midlertidige tiltak som ikke skal stå lengre enn 2 måneder, jf. pbl. § 20-5 tredje ledd, følger det av pbl. § 30-5 at de materielle bestemmelsene i plan- og bygningsloven gjelder så langt de passer. Dette kan bl.a. være krav til avstand, estetiske krav, krav til tilgjengelighet, sikkerhet mv. For midlertidige innretninger som skal brukes til personopphold, vil blant annet kravene i byggteknisk forskrift for å ivareta helse, miljø, sikkerhet og brukbarhet, gjelde. Også ulempevurderingen etter pbl. § 30-5 vil gjelde for slike tiltak. Dersom tiltaket er ment å skulle plasseres for lengre tid enn to måneder, skal søknad innsendes før tiltaket plasseres.

Byggesaksforskriften § 4-2 fastsetter i tillegg at enkelte særskilte innretninger som anleggsbebyggelse, campingvogn og båt i vinteropplag er unntatt byggesaksbehandling.

## ***Unntak fra søknadsplikt for visse fasadeendringer***

Pbl. § 20-5 første ledd bokstav f gjør unntak for fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt der fasaden skal føres tilbake til tidligere dokumentert utførelse. Alminnelig forståelse av hva som menes med "bygningens karakter" er ofte knyttet til stilarter. Bygninger som i seg selv ikke representerer en egenverdi bør kunne gjennomgå mindre fasadeendringer uten at bygningens karakter anses å være endret.

Derimot vil mindre endringer på bygninger tilknyttet en bestemt tidsepoke/stilart ha vesentlig betydning for bygningenes eksteriørkarakter. Like tiltak, for eksempel innsetting av vinduer, kan være søknadspliktig eller unntatt søknadsplikt avhengig av hvilken type bygning som berøres av tiltaket.

## ***Andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten***

Oppregningen over tiltak som ikke krever søknad eller tillatelse i § 4-1 er ikke uttømmende. Det følger av pbl. § 20-5 bokstav g at kommunen kan frita andre mindre tiltak fra søknadsplikt. Det vil være en del unntak som det normalt vil virke urimelig eller unaturlig å kreve byggesaksbehandling for fordi tiltaket er av liknende karakter med hensyn til størrelse, form, art eller lignende. De materielle kravene må imidlertid være oppfylt.

Kommunen kan også unnta tiltak som har mindre avvik fra vilkårene for unntak som er fastsatt i § 4-1. Hva som er mindre avvik må vurderes konkret av kommunen, hvor bl.a. hensynet til estetikk og sjenanse i forhold til naboer og gjenboere er relevant i vurderingen. Arealgrenser, avstander og lignende som er nedfelt i § 4-1 vil imidlertid være retningsgivende for tiltakene bestemmelsen gjelder og vil i utgangspunktet ikke kunne fravikes i særlig grad. Kommunen vil for eksempel ikke kunne gjøre unntak for riving av bygg på 60 m<sup>2</sup>, eller oppføring av mindre tilbygg på 20 m<sup>2</sup>.

Kommunens adgang til å unnta tiltak fra søknadsplikten må gjøres etter en konkret vurdering, der det må tas hensyn til størrelse, plassering, omgivelser mv. Vurderingen skal foretas av kommunen. I utgangspunktet skal kommunen vurdere det enkelte tilfelle, men det kan være praktisk at kommunen lager retningslinjer for hvilke tiltak kommunen ønsker å unnta, og eventuelt hvilke vilkår som må oppfylles for å unnta tiltaket fra søknadsplikten. På den måten sikrer man både forutsigbarhet og likebehandling.

Det er viktig å være klar over at selv om et tiltak er unntatt fra søknadsplikten, gjelder de materielle kravene i loven også for dette tiltaket. Tiltakshaver har altså også i disse tilfellene ansvar for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av lov.

Kommunens avgjørelse av om tiltak kan unntas fra søknadsplikt anses som prosessledende og er ikke mulig å klage på.

## ***Terrasse***

Bygging av terrasse på bakken i områder med arealformål byggeområde ligger utenfor tiltaksbegrepet etter pbl. § 20-1. "På bakken" betyr at terrassegulvet ikke kan ligge høyere enn 0,5 m over terreng.

Terrasser berører i liten grad forhold som skal vurderes etter pbl. En terrasse som ligger lavt eller i flukt med terrenget vil verken medføre særlig risiko for brannspredning eller påvirke andre forhold på naboeiendommer som for eksempel lys og luft i forhold til det som følger av annen normal bruk direkte på mark. Dette gjelder uansett om terrassen er forbundet med bygningen eller ikke.

Terrasser med høyde mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng vil være omfattet av tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1. For denne typen tiltak vil også andre bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen være relevante. Blant annet må slike terrasser medregnes i bebygd areal og ha rekkverk, jf. byggteknisk forskrift §§ 5-2 og § 12-11 annet ledd. Veiledningen til byggteknisk forskrift § 11-6 om tiltak mot brannspredning angir at brennbare konstruksjoner med høyde > 0,5 m over terreng (terrasser, levegger mv.) medregnes som en del av byggverket.

Terrasser kan ha forskjellig omfang. I dag bygges det ofte større terrasser enn tidligere. Større terrasser medfører imidlertid ingen økt risiko for brannspredning eller andre konsekvenser for naboeiendommer (utsyn, lys mv.) så lenge de ligger lavt i terrenget.

Konstruksjoner og lignende som ikke anses som tiltak etter pbl. § 20-1, omfattes ikke av avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd og kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m.

Terrasse, platting eller lignende som ikke anses som søknadspiktig etter pbl. § 20-1, vil likevel kunne omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6. Dette innebærer at oppføring vil kunne kreve dispensasjon fra plan.

Tiltak etter pbl. § 1-6 omfatter, i tillegg til tiltak som fremgår av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a til m, også "annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner". Det innebærer at selv om oppføring av terrasser/utegulv eller lignende ikke anses som et tiltak etter pbl. § 20-1, må det regnes som et tiltak etter pbl. § 1-6 dersom konstruksjonen plasseres i strid med for eksempel planbestemmelser.

Det må i hvert enkelt tilfelle foretas en konkret vurdering hvor terrasse/utegulv vurderes opp mot arealformål, planbestemmelser og eventuelle hensynssoner. Dersom terrassen medfører endret bruk i strid med arealformål mv., er terrassen et tiltak etter pbl. § 1-6 som krever dispensasjon for å kunne bygges.

Anses oppføring av terrasse som tiltak etter pbl. § 1-6, omfattes det også av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.

## ***Ladepunkt for elektriske kjøretøy***

En ladestasjon kan i en del tilfeller anses å være såpass beskjeden at den ikke anses som tiltak etter byggesaksdelen av plan- og

bygningsloven. Mindre elektriske innretninger, som frittstående fordelerskap, har tradisjonelt ikke vært sett på som tiltak etter byggesaksdelen. Det samme gjelder for ladebokser eller veggladere til lading av elbil på egen eiendom. Dette innebærer at et frittstående ladepunkt for elektriske kjøretøy ikke anses som et tiltak etter byggesaksdelen av loven. Plasseringen må imidlertid være i samsvar med arealplan.

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av følgende tiltak er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling, dersom tiltaket ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk:

## Veiledning til første ledd

### ***Hva unntaket omfatter***

#### ***Bygge***

- Det kan for eksempel settes opp en frittliggende bygning på inntil 50m<sup>2</sup> som ikke skal brukes til beboelse.
- Det kan settes opp et tilbygg til en slik frittliggende bygning, så lenge det samlede arealet på bygget ikke er større enn 50m<sup>2</sup>.

#### ***Rive***

- En trenger for eksempel ikke søke for å rive en garasje, dersom garasjen ligger innenfor vilkårene for bygging uten søknad.

#### ***Endre***

- Skal en endre på et eksisterende bygg kan det gjøres så lenge en holder seg innenfor begrensningene for blant annet størrelse og høyde som gjelder for unntakene.

## ***Vilkår for unntak fra søknad***

Det er en forutsetning for unntak fra søknadsplikten at det som skal bygges er i samsvar med det som står i reglene i plan- og bygningslovgivingen. Det må være i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området, for eksempel kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen. Dersom det gjelder bevaringsverdige bygg eller områder må tiltaket avklares med kommunen. Mange kommuner har planer og planbestemmelser liggende elektronisk på sin hjemmeside.

For bygging i uregulerte områder og LNFR (landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde) må det normalt søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging på andre eiendommer enn landbrukseiendommer. Kommuneplanens arealdel kan ha bestemmelser som for eksempel tillater garasjer og tilbygg i LNFR-områder på bebygde eiendommer selv om de ikke er landbrukseiendommer.

Det kan etter pbl. § 1-8 annet ledd ikke bygges nærmere enn 100 meter fra strandlinjen med mindre kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan bestemmer noe annet. Det må derfor normalt søkes om dispensasjon dersom en ønsker å bygge noe i disse områdene.

Dersom det som skal bygges ikke er i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området, kan det søkes dispensasjon etter pbl. §§ 19-1 og 19-2. Dersom dispensasjon innvilges vil det kunne utføres byggearbeid som er unntatt fra søknadsplikten.

## ***Tiltakshavers ansvar***

Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser, forskrifter, kommuneplanens arealdel,

reguleringsplan og tillatelser. Tiltakshaver er bl.a. ansvarlig for avklaring av plangrunnlaget for tiltaket, bl.a. når det gjelder formål og utnyttelsesgrad. Det samme gjelder krav til byggeskikk etter pbl. §§ 29-1 og 29-2. Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen kan også ha egne bestemmelser om byggeskikk. Bestemmelsen om tiltakshavers ansvar framgår også av pbl. § 20-5 siste ledd.

Tiltaket må ikke komme i strid med annet regelverk, som for eksempel naturmangfoldloven og lov om kulturminner.

Uten kommunal saksbehandling bortfaller også kommunens adgang til å kreve en annen plassering i medhold av pbl. § 29-4 første ledd, samt kommunens ansvar for å påse at tiltaket er i samsvar med relevante bestemmelser etter plan- og bygningslovgivningen og annet regelverk.

a. Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m<sup>2</sup>. Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

### Veiledning til bokstav a

Bestemmelsen gjelder unntak fra søknad for frittliggende bygning. Tiltakshaver har ansvar for nødvendige avklaringer etter første og andre ledd. Dette innebærer at følgende må avklares:

- Bygning må ikke være i strid med gjeldende arealplan – jf. pbl. § 1-6 andre ledd.
- Utnyttelsesgrad for tomten må ikke overskrides ved byggingen.

- Avklaring må gjøres med andre myndigheter, for eksempel vei-, jernbane- og kulturminnemyndighet.

Er dette oppfylt kan bygning oppføres uten å søke dersom

- bygningen er frittliggende
- bygningen plasseres på bebygd eiendom
- verken bruksareal eller bebygd areal er over 50 m<sup>2</sup>
- bygningen ikke skal brukes til beboelse
- mønehøyden ikke overstiger 4,0 meter
- gesimshøyden ikke overstiger 3,0 meter
- bygningen oppføres i en etasje og uten kjeller
- bygningen ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra nabogrensen
- bygningen ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra annen bygning på egen eiendom
- bygningen ikke plasseres over vann- eller avløpsledninger

Det må sendes søknad til kommunen dersom disse vilkårene ikke er oppfylt.

Kommunen kan i planbestemmelser fastsette materielle krav eller begrensninger for frittliggende bygg. Unntaket forutsetter at det bygges i samsvar med arealplan.

### ***Begrensninger på størrelse og høyde***

Arealgrensen på 50m<sup>2</sup> er gitt for at unntaket skal kunne omfatte dobbelgarasjer og innebære en forenkling for folk flest. Det er ingen begrensning for lengde og bredde utover det som er nødvendig for at bygningen skal være egnet til sitt formål.

Møne- og gesimshøyde beregnes etter byggteknisk forskrift § 6-2. Høyden skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette vil kunne medføre at enkelte fasader får høyere møne- og gesimshøyde mot nabogrense enn henholdsvis 4,0 m og 3,0 m. Hvordan du beregner disse høydene er beskrevet i kapittel 3 i H-2300 B Grad av utnyttning - Beregnings- og måleregler. .



## ***Unntaket gjelder for bebygd eiendom***

Unntaket fra søknadsplikten gjelder bare dersom eiendommen er bebygd fra før. Det er ikke tilstrekkelig at eiendommen etter arealplan er utlagt til byggeområde. Det kreves at eiendommen faktisk er bebygd. En eiendom anses som bebygd når eiendommen er bebygd med en bygning som i størrelsesorden tilsvarer småhus (bolig).

Unntaket gjelder generelt på bebygd eiendom og uavhengig av om tomten benyttes til bolig eller næring. Det samme gjelder tilbygg på en slik bygning forutsatt at bygningen med tilbygg samlet sett ikke overskrider vilkårene for unntak.

## ***Tillatt bruk***

Bygningen skal ikke kunne brukes til beboelse. Det betyr at bygningen ikke kan inneholde kjøkken, stue, soverom eller våtrom.

Bygningen kan brukes til bod, veksthus, søppelskur, sykkelskur, garasje, carport, vedbod og dukkehus. Bygningen kan også brukes til hobbyverksted, atelier, lysthus, øvingslokale og liknende. Bygningen kan inneholde ladestasjon med nødvendige elementer for ladepunkter for elektriske kjøretøy. Etablering av selve ladestasjonen er regulert av [forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.\(fel\)](#) .

Dersom det føres opp flere mindre bygninger på en eiendom over tid vil det være viktig å være oppmerksom på rammene i regulerings- eller kommuneplan, bl.a. om utnyttelse av eiendommen. Planene kan begrense hva som kan bygges, hvor det kan bygges og hvor mye som kan bygges på eiendommen.

## ***Avstand til nabogrense***

Bygget skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrensen, blant annet for å sikre mulighet for vedlikehold fra egen eiendom. Avstanden til andre bygninger på eiendommen skal ikke være mindre enn 1,0 m.

Planbestemmelser kan for eksempel angi at avstand fra nabo skal være 2,0 m. Bygningen må da ha slik avstand til nabogrense. Dersom det er grunnlag for det, kan kommunen gi dispensasjon fra plan for å plassere bygningen 1,0 m fra grensen. Dersom dispensasjon innvilges, kan en utføre byggearbeid som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl. § 20-5 og byggesaksforskriften § 4-1.

Unntaket kan derimot ikke benyttes dersom bygningen skal plasseres nærmere nabogrense enn 1,0 m, selv om slik plassering ikke er i strid med arealplan.

### ***Bygningen kan oppføres i en etasje og kan ikke underbygges med kjeller***

Unntak fra søknadsplikten gjelder for frittliggende bygning i én etasje på bebygd eiendom og som ikke skal brukes til beboelse. Dette vil for eksempel være enkle konstruksjoner som uthus, garasje og annen bygning for oppbevaring av diverse utstyr.

Hva som regnes som etasje reguleres i byggteknisk forskrift § 6-1.

### ***Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen***

Et vilkår for å kunne oppføre en bygning uten å søke bygningsmyndighetene er at bygningen ikke plasseres over vann- og avløpsledninger i grunnen. Det er derfor viktig at tiltakshaver skaffer seg oversikt over relevante regler og setter seg godt inn i kartgrunnlaget. Kvaliteten og påliteligheten av kartgrunnlaget vil kunne variere fra kommune til kommune. Ansvar for at bygningen

ikke plasseres over vann- og avløpsledninger vil imidlertid ligge hos tiltakshaver.

Bygningen må ikke plasseres direkte over ledninger. Det anbefales at bygning plasseres med avstand til ledninger som gjør det mulig med vedlikehold og reparasjon av ledninger.

b. Tilbygg som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m<sup>2</sup>. Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket.

### Veiledning til bokstav b

Bestemmelsen gjelder unntak fra søknad for mindre tilbygg. Et tilbygg er et bygg som settes opp inntil eksisterende bygg, og som er understøttet og har eget bæresystem. Unntaket omfatter ikke andre utvidelser som påbygging (utvidelser som ikke har eget bæresystem, men blir bygd på tak eller hengende på en vegg) eller underbygging (kjeller).

Du slipper å søke om å sette opp tilbygg så lenge tilbygget

- ikke kommer i konflikt med planformål, plankart eller planbestemmelser om blant annet byggegrenser, avstandskrav og utnyttelsesgrad for eiendommen
- har et bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) som ikke er over 15 m<sup>2</sup>
- knytter seg til maksimalt to etasjer eller plan på den eksisterende bygningen
- er understøttet

### Tillatt bruk

Bruken må være i samsvar med gjeldende planformål og kommunens arealplaner med bestemmelser for området. Er det ingen begrensninger i disse kan et tilbygg til bolig for eksempel inneholde kjøkken, stue, soverom eller våtrom.

Et tilbygg etter unntaket kan ikke føre til at det godkjente formålet for bygningen blir endret. Det betyr at en bygning som kun har tilleggsdel fra før bare kan utvides med tilleggsdel. En garasje kan derfor utvides med en bod, men ikke med et soverom.

Tilbygget kan ikke inneholde en egen selvstendig boenhet. Tilbygget kan heller ikke på annen måte føre til at det opprettes en ny boenhet uten søknad, jf. byggesaksforskriften § 2-2.

## **Forholdet til plangrunnlag og avstand til nabogrense**

Tilbygget må plasseres etter plan- og bygningslovens regler om avstand. Dette innebærer at avstanden til nabogrensen må være minst 4,0 m dersom det ikke står noe annet i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplanen for området. Det kan være strengere avstandskrav i kommunens arealplaner. Det er planen som bestemmer hvor langt unna det er lov å bygge mot for eksempel nabo, vei, jernbane, vassdrag eller flom- og skredutsatte områder.

### ***Eksempler på hva tilbygget kan være: (forutsatt at tilbygget er i samsvar med arealplan)***

- rom for beboelse og varig opphold, som kjøkken, stue, soverom eller våtrom
- understøttet veranda
- åpent overbygget inngangsparti
- andre enkle takoverbygg med understøtting
- søppelskur
- ved- eller sykkelbod

### ***Eksempler på hva du ikke kan bygge etter denne bestemmelsen, men må søke om:***

- balkong
- takterrasse
- påbygg

c. Frittliggende byggverk som er knyttet til drift av jordbruks, skogbruks- eller reindriftsområder, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m<sup>2</sup>. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller.

### Veiledning til første ledd bokstav c

Bestemmelsen innebærer at byggverk på inntil 15m<sup>2</sup>, som oppføres i forbindelse med jordbruk, skogbruk og reindrift, som for eksempel reindriftshytter, skogskoier og gjeterhytter, unntas fra søknadsplikt.

Det er en forutsetning at det kan konstateres tilknytning til jord-, skog- eller reindrift og bestemmelsen er ikke ment som en åpning for hyttebygging. Bygningen må være i samsvar med plan, men kan, i motsetning til unntakene i bokstav a og b, brukes til overnatting.

d. Terrasser som har en høyde på inntil 1,0 m fra eksisterende terreng, er forbundet med en bygning, og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 m. Slike terrasser kan ha et tilhørende rekkverk på inntil 1,2 m, men kan ikke være overbygde. Avstanden til nabogrensen skal være minst 1,0 m.

### Veiledning til bokstav d

Bestemmelsen gjelder unntak fra søknad for terrasse som er forbundet med bygning.

Du slipper å søke om å bygge dersom:

- terrassen ikke kommer i konflikt med plankart eller planbestemmelser, blant annet byggegrenser, avstandskrav og utnyttelsesgrad
- terrassen har en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng

- terrassen er forbundet med en bygning
- terrassen ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 meter
- rekkverk på terrassen ikke er høyere enn 1,2 meter
- terrassen ikke er overbygd
- avstanden til nabogrensen er minst 1,0 meter

Terrasse som ikke på noe sted er høyere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng, regnes ikke som et tiltak etter byggesaksdelen av loven. Dette betyr blant annet at avstandskrav og begrensning på størrelse angitt i denne bestemmelsen ikke gjelder for disse.

Kommunen kan imidlertid ha planbestemmelser som regulerer om det er lov å bygge slike terrasser eller hvor store de kan være i areal.

I innledningen til veiledningen for § 4-1, kan du lese mer om slike terrasser.

## **Beregning av høyde og bebygd areal (BYA)**

Terrassen kan ha en høyde på inntil 1,0 meter. Høyden måles fra eksisterende terreng. Dette innebærer at terrassen ikke på noe punkt kan være høyere enn 1,0 meter fra eksisterende terreng. Terrassen kan ha et rekkverk på inntil 1,2 meter målt fra terrassegulvet.

Terrassen skal tas med i beregningen av grad av utnyttning. Dette betyr at den delen av terrassen som er mer enn 0,5 meter over det planerte terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen, skal medregnes i bebygd areal (BYA).

## **Avstand til nabogrense og planbestemmelser**

Terrassen skal ha en avstand til nabogrense på minst 1,0 meter. Unntaket kan ikke benyttes dersom terrassen plasseres nærmere enn 1,0 meter fra nabogrensen, selv om en slik plassering er i samsvar med planbestemmelser. Ofte må terrassen plasseres lenger fra nabogrensen, fordi planbestemmelsene i kommunen har strengere

avstandskrav. Planbestemmelser kan for eksempel angi at avstand til nabogrense skal være på minst 4,0 m. Terrassen må da ha slik avstand til nabogrense.

Terrassen kan ikke oppføres i strid med en tillatelse som er gitt tidligere. Den kan for eksempel ikke oppføres slik at eiendommen ikke lenger oppfyller kravet til parkering.

I planbestemmelser kan kommunen angi et krav til minste uteoppholdsareal (MUA), jf. TEK17 § 5-6. Kommunen kan bestemme at hele eller deler av terrasser som ikke er overbygde, kan regnes som uteoppholdsareal.

e. Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:

1. ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde

### Veiledning til bokstav e nr. 1

Oppføring, flytting eller fjerning av lettvegger virker sjelden inn på omgivelsene og kan unntas fra byggesaksbehandling forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige endringer i de forutsetninger for planløsning som er godkjent av kommunen. Brannsikring, nødvendig lys og ventilasjon mv. må opprettholdes. En vil f.eks. kunne dele opp et rom eller kontorlandskap i flere mindre rom uten at søknadsplikt inntreer, forutsatt at dette gjøres i samsvar med kravene i gjeldende regelverk.

Med branncelle menes avgrenset del av en bygning hvor en brann i løpet av en fastsatt tid fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen.

Med lydrområde (brukerområde) menes en del av bygningen som må beskyttes mot støy fra andre deler av bygningen og fra utendørs kilder. Et lydrområde kan være et rom, eller en samling rom i en bygning som brukes til et bestemt formål, f.eks. en boenhet (bolig), sykerom i sykehus/pleieinstitusjoner, gjesterom i overnattingsbygg, undervisningsrom mv.

2. reparasjon av bygningstekniske installasjoner

## Veiledning til bokstav e nr. 2

Reparasjon av bygningstekniske installasjoner er unntatt søknadsplikt. Med reparasjon menes arbeid som er nødvendig for at installasjonen kan fungere som før. Oppgradering eller endring av bygningstekniske installasjoner vil fortsatt være søknadspliktig.

Unntaket omfatter reparasjon av bygningstekniske installasjoner som for eksempel:

- ventilasjonsanlegg,
- vann- og avløpsinstallasjoner
- brannvarslingsanlegg
- sprinkleranlegg
- ledesystemer
- heis

Unntaket omfatter reparasjon av alle typer installasjoner og er ikke begrenset til reparasjon av installasjoner innenfor én bruksenhet eller branncelle. Unntaket gjelder kun reparasjon av den bygningstekniske installasjonen og ikke arbeider som griper inn i eller påvirker eksisterende brann- eller lydskilleanlegg. For eksempel kan det gjøres reparasjoner på ventilasjonskanaler som går gjennom flere boenheter, men ikke utskifting av kanaler som gir behov for ny branntetting eller brannisolering.

Reparasjon er ikke unntatt søknadsplikt dersom reparasjonen innebærer endring av den bygningstekniske installasjonen. For eksempel vil reparasjon av skorstein ikke være unntatt dersom det monteres nytt røykrør eller glidestøp.

Selv om reparasjon er unntatt søknadsplikt, vil de materielle kravene i byggt teknisk forskrift gjelde. For eksempel vil det ved reparasjon av heis gjelde krav om at visse sikkerhetskomponenter til heisen skal være typegodkjent og CE-merket.



### 3. installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

#### Veiledning til bokstav e nr. 3

##### **Våtrom**

Unntaket vil i utgangspunktet gjelde totalrehabilitering, utvidelse og nybygging av våtrom, f. eks. å ta i bruk et annet rom til bad. Dette kan utføres både i egen bolig eller fritidsbolig og i andre bygg (f. eks. næringsbygg), så lenge arbeidet gjøres innenfor en branncelle eller bruksenhet. Unntaket vil også omfatte arbeid i leiligheter i blokker, bortsett fra der brannskiller brytes. Våtrom i driftsbygning vil også være unntatt. Anvendelsesområdet for unntaksbestemmelsen presiseres altså slik at grensen settes ved om brannskiller brytes.

Unntaket omfatter etter dette bl.a:

- Fullstendig ombygging av våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle
- Bygging av nytt våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle
- Bygging av våtrom i nytt tilbygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal for tilbygget er over 15 m<sup>2</sup> og hvor tilbygget ikke skal brukes som selvstendig bruksenhet.
- Ombygging og nybygging av flere våtrom i forskjellige bruksenheter (f. eks. i blokker) så lenge arbeidene ikke medfører at brannskille brytes

Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggt teknisk forskrift. Eksempler på arbeider som normalt ikke bryter brannskille er:

- Fliser, panel og annen kledning som er lagt på en vegg i tillegg til gipsplater o.l.
- Flis, støp og varmekabler som er lagt oppå et betongdekke
- Skifte av sluk i betongdekke med innstøpt avløpsrør

Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

Bygging av våtrom i nybygg følger søknadsplikten for nybygg og inngår i søknadsplikten med krav om ansvarlige foretak for nybygget. Våtrom i nytt tilbygg over 50m<sup>2</sup> følger også søknadsplikten med krav til ansvarlige foretak. Våtrom i nytt tilbygg over 15 m<sup>2</sup> og inntil 50 m<sup>2</sup> følger søknadsplikten uten krav til ansvarlige foretak. For egen bolig eller fritidseiendom gjelder selvbyggerbestemmelsene.

Det er ikke krav om nabovarsling for våtromsarbeider. Intensjonen med nabovarsel er at berørte naboer skal få anledning til å ivareta sine interesser. Innvendige fysiske arbeider, som våtrom, berører normalt ikke naboers interesser, og medfører ikke krav om nabovarsel, jf. byggesaksforskriften § 5-2 siste ledd.

Unntak fra søknadsplikt medfører at kommunene ikke blir orientert om arbeidet, og det vil ikke bli utstedt ferdigattest. Selv om våtromsarbeidet unntas fra søknadsplikten, vil de tekniske kravene som følger av forskrift om tekniske krav til byggverk gjelde fullt ut, og tiltakshaver har det fulle ansvar overfor kommunen dersom f. eks. brannskiller brytes eller andre regelverksbrudd skjer, også der feilen er gjort av foretakene han engasjerer. Kvaliteten ivaretas helt av tiltakshaver og hans medhjelpere, og tiltakshaver må forfølge sitt ansvar overfor dem på privatrettslig grunnlag.

Med våtrom menes bad, dusjrom og vaskerom, det vil si rom hvor overflater på vegger og gulv jevnlig eller av og til blir utsatt for fritt vann (vannsøl). Våtrom skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot avløp (sluk) og egnet vanntett sjikt (fuktsperre) som beskytter konstruksjoner bak overflater på vegger og gulv, som jevnlig kan bli utsatt for fritt vann (vannsøl), mot fukt.

Se også veiledningen til byggteknisk forskrift § 13-15 for mer informasjon om krav til våtrom.

Våtrom bygges ofte ved hjelp av moduler. Våtromsmoduler skal være godkjent som egne produkter, jf. pbl. § 29-7 og forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk.

#### 4. installering og endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

##### Veiledning til bokstav e nr. 4

###### *Enkle installasjoner*

Ved vurdering av om en installasjon er enkel skal det legges vekt på installasjonens omfang, vanskelighetsgrad, faglige kvalifikasjoner som kreves og konsekvenser av eventuelle feil. Vurderingen må ta utgangspunkt i anleggets størrelse og ikke byggets størrelse.

Dersom installasjonen forutsetter nye ledninger eller kanaler fra annen branncelle eller bruksenhet, er tiltaket søknadspliktig. Det gjelder f.eks. der man må trekke røropplegg eller kanaler fra annen branncelle eller bruksenhet. Ventilasjonsanlegg i enebolig innebærer såpass små arbeider at de må anses unntatt selv om anlegget er tilknyttet flere rom. Derimot vil store anlegg i større bygg (kontorbygg, industribygg, sykehus, hoteller o.l.) ikke anses som enkle bygningstekniske installasjoner og vil således være søknadspliktige etter pbl. § 20-2.

Utskifting av oljekjel er en reparasjon av bygningsteknisk installasjon som i utgangspunktet omfattes av pbl. § 20-1 bokstav f. Utskifting av oljekjel vil imidlertid ofte være tiltak som ikke krever søknad og tillatelse etter pbl. § 20-3 bokstav d.

Heis og rullende fortau regnes ikke som mindre tiltak og er ikke unntatt. Derimot kan løfteplattform være unntatt.

Solenergianlegg, som solcelle- og solfangeranlegg, er å anse som bygningsteknisk installasjon og er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav f. Installering og endring av solenergianlegg i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle, vurderes som en enkel installasjon og er unntatt fra kravet om søknadsplikt.

###### *Særlig om enkle vann- og avløpsinstallasjoner*

Oppføring og endring av en vann- og avløpsinstallasjon er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 og krever bruk av ansvarlige foretak dersom tiltaket ikke er å anse som en enkel installasjon.

Med vann- og avløpsinstallasjoner menes innvendige vann- og avløpsledninger og alle bygningstekniske installasjoner som er tilknyttet, som sluk, toalett og lignende. Det omfatter også sprinkleranlegg som er en forlengelse av de ordinære vanninstallasjonene og utført med tilsvarende produkter som disse.

Produkter som kobles på bygningens faste vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin, is(vann)maskin, kaffemaskin og lignende, anses ikke å være bygningstekniske installasjoner og reguleres ikke av plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven får bare anvendelse for bygningens vanninstallasjon frem til tilkoblingspunktet for slike produkter.

De fleste våtromsskader skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, manglende fall på gulv til sluk og mangelfull eller feil utført membran.

Enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet/branncelle er unntatt fra krav om søknad og bruk av ansvarlige foretak. Innenfor en bruksenhet/branncelle vil alle sanitærinstallasjoner anses som enkle.

Sanitærinstallasjoner som unntas vil eksempelvis være installering og endring av toalett, sluk, rør, vannstoppventil, varmtvannsbereder o.l.

## 5. installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle.

### Veiledning til bokstav e nr. 5

Installering av ildsted unntas fra søknadsplikt på lik linje med andre enkle bygningstekniske installasjoner. Oppføring av skorstein er søknadspliktig.

Installering av ildsted var siden 2000 unntatt søknad og melding. Ildsted har vært ansett som en enkel bygningsteknisk installasjon. I 2003 ble reglene skjerpet og unntaket ble gjort betinget av at arbeidet ble kontrollert av kvalifisert kontrollør, jf. SAK § 5 nr 2 bokstav d. Bakgrunnen for innskjerpingen var at feilmontering av ildsted kan gi store konsekvenser. Forarbeidene til ny plan- og bygningslov av 2008 gir klare føringer for at installering av ildsted skulle være søknadspliktig. Søknadsplikten ble imidlertid gitt utsatt iverksetting og den gamle saksbehandlingsforskriftens unntak for søknadsplikt ble gjort gjeldende frem til 1.7.2011. En grunn til dette var at varmeprodusentbransjen først våren 2010 ble bevisst innskjerpingen, og at det var ønskelig med en nærmere vurdering av reglene om installering av ovner.

Installering, endring og reparasjon av enkle bygningstekniske installasjoner generelt er unntatt fra byggesaksbehandling. Av NOU 2005:12 (Mer effektiv bygningslovgivning II) nevnes ildsted

som et eksempel på tiltak som vil falle inn under pbl. § 20-3 første ledd bokstav c – tiltak som ikke krever søknad eller melding, (NOU 2005:12 side 494). Sentrale høringsinstanser som Direktoratet for byggkvalitet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har ikke uttalt seg negativ til dette.

DSBs brannstatistikk viser at branner der brannårsaken knyttes til piper og ildsteder utgjør ca 3,5-4 % av alle branner pr. år (ca. 70 branner). Det finnes ikke statistikk for ildsteder alene. Det er et fåtall av disse som skyldes feil montering av ildsted. Feil bruk/uforsiktig bruk og feil som har oppstått i pipe eller ildsted over tid utgjør derimot en stor del av brannene. Det har ikke vært noen markant utvikling i brannstatistikken de senere år.

#### *Ikke krav om kvalifisert kontrollør*

Siden 2003 har unntaket for søknadsplikt vært betinget av at arbeidet ble kontrollert av kvalifisert kontrollør. Ansvar for bruk av kvalifisert kontrollør har ligget på tiltakshaver. Bygningsmyndigheten har ikke hatt mulighet til å følge opp hvorvidt kvalifisert kontrollør faktisk har vært benyttet fordi saken har vært unntatt søknadsplikt og bygningsmyndigheten er derfor ikke kjent med hvor det er montert ildsted. Bestemmelsen er ikke etterprøvable og er derfor ikke et egnet virkemiddel for å sikre kvalitet i utførelsen.

Kvalitet i utførelse er godt ivarettatt etter annet regelverk. Etter forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT) § 2-4 foreligger det en meldeplikt til feiervesenet ved installering av ildsted. Feiervesenet er tilsynsmyndighet for skorstein og ildsteder. Feieren skal under feiing og tilsyn vurdere forhold ved fyringsanlegget og har myndighet til å gi pålegg om retting m.m., jf. FOBTOT § 7-2. Eventuell feilmontering skal avdekkes ved tilsyn. Det foreligger derfor mekanismer i dette regelverket som bidrar til å opprettholde sikkerheten ved slike installasjoner.

#### f. Følgende mindre tiltak utendørs:

1. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m

#### Veiledning til bokstav f nr. 1

Krav til levegg som er unntatt søknadsplikt:

- lengde inntil 10,0 m
- høyde inntil 1,8 m

- minimum 1 m fra nabogrensen

Leveggen kan være frittstående eller forbundet med en bygning, men unntaket gjelder ikke oppføring av flere levegger i kombinasjon.

En levegg er en konstruksjon som har til formål å skjerme mot for eksempel vær, vind, lyd og innsyn.

Det er ingen spesielle tekniske krav til levegger ut over kravene til konstruksjonssikkerhet, jf. for eksempel byggteknisk forskrift §§ 7-1, 10-1 og 10-2. Dette innebærer for eksempel å sørge for tilstrekkelig fundamentering og dimensjonering for vind. Høyden kan ikke på noe punkt overstige 1,8 m fra terreng.

2. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense

### Veiledning til bokstav f nr. 2

Mindre levegger med lengde inntil 5 m og høyde inntil 1,8 m som ligger inntil nabogrense er unntatt søknadsplikt. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, men unntaket gjelder ikke oppføring av flere levegger i kombinasjon.

Levegg er en konstruksjon som har til formål å skjerme mot for eksempel vær, vind, lyd og innsyn.

Det er ingen spesielle tekniske krav til levegger ut over kravene til konstruksjonssikkerhet, jf. eksempelvis byggteknisk forskrift §§ 7-1, 10-1 og 10-2. Dette innebærer for eksempel å sørge for tilstrekkelig fundamentering og dimensjonering for vind.

Høyden kan ikke på noe punkt overstige 1,8 m fra terreng.

3. innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde

### Veiledning til bokstav f nr. 3

Unntaket er knyttet til pbl. § 20-2 som fastslår søknadsplikt for innhegning mot vei. Innhegning som ikke er mot vei er i utgangspunktet ikke søknadspliktig etter § 20-2.

Unntaket gjelder ikke dersom innhegningen hindrer sikten i frisiktsone mot vei.

Med mindre innhegning menes åpne, enkle og lette konstruksjoner som flettverksgjerde og andre gjerder som ikke er tette. Tette, tyngre gjerder, f.eks. skjermvegg eller der innhegning også er støyskjerm, vil være konstruksjoner som krever tillatelse. Vær oppmerksom på at planbestemmelser kan ha regler om innhegning som går foran reglene i byggesaksforskriften § 4-1.

4. skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m<sup>2</sup> som monteres flatt på vegg.

Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade

### Veiledning til bokstav f nr. 4

Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt. Unntaket for skilt og reklameinnretning gjelder montering av ett enkelt tiltak. Monteres flere enheter samtidig på samme fasade, kommer unntaksbestemmelsen ikke til anvendelse. Tiltaket vil da være søknadspliktig etter pbl. §§ 20-2 eller 20-4.

Oppføring av ytterligere ett skilt eller reklameinnretning på fasade som fra før har slike tiltak, kan unntas med mindre oppføringen kommer i konflikt med bestemmelsen i pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Unntaksbestemmelsen gjelder uavhengig av belysning. Belysning kan imidlertid være en faktor som får betydning i forhold til bestemmelsen i pbl. § 29-2. Dersom kommunen finner at tiltaket er i strid med § 29-2, kan det i ettertid gis pålegg om fjerning.

5. antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Panelantenne plassert på vegg kan ha høyde inntil 2,0 m.

Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre

fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade

## Veiledning til bokstav f nr. 5

Følgende antenner er unntatt søknadsplikt

- antennesystem med høyde inntil 5,0 m
- parabolantenne med diameter inntil 1,2 m
- panelantenne plassert på en vegg med høyde inntil 2,0 m

Unntaket for antennesystemer gjelder både frittstående antenner og antenner som er montert på byggverk. Unntaket gjelder kun ett antennesystem per fasade eller sted. Når antenner monteres på flere separate festeanordninger, er de å anse som flere antennesystemer, og er dermed ikke omfattet av unntaket.

Mindre, frittstående bygninger med teknisk skap for styring av basestasjoner er ikke omfattet av unntaket. Plassering av antennen må ikke utgjøre en fare for personsikkerheten, i henhold til krav til helse, miljø og sikkerhet i plan- og bygningsloven. Eksempel på dette kan være ivaretagelse av konstruksjonssikkerhet.

### ***Forholdet til arealplan***

Unntak fra søknadsplikt forutsetter at oppføring av antennesystem ikke er i strid med plan. Plassering av antenner på taket av bygninger eller i eksisterende master vil normalt ikke være i strid med gjeldende reguleringsformål for området eller byggverket. Dette vil dermed ikke medføre behov for søknad om dispensasjon fra reguleringsplan.

Infrastrukturen til et kommunikasjonsnett vil vanligvis ligge innenfor formål i plan som bolig, næring mv, med mindre det foreligger særlige hensyn i planen som bevaringsverdi eller lignende.



Det er altså ikke nødvendig at basestasjoner er særskilt regulert.

Det kan være krav i planen som gjør at oppføring ikke er unntatt fra søknadsplikten. Dette kan for eksempel være bevaringsverdi, særskilte krav om estetikk eller lignende.

6. mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m

### Veiledning til bokstav f nr. 6

Enkelte mindre forstøtningsmurer er unntatt søknadsplikt.

Mindre forstøtningsmurer inntil 1,0 m høyde må ligge minst 1,0 meter fra nabogrensen.

Forstøtningsmurer på inntil 1,5 m høyde må ligge minst 4,0 meter fra nabogrensen. Muren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veger.

7. mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m

### Veiledning til bokstav f nr. 7

Enkelte mindre fyllinger og planering av terreng er unntatt søknadsplikt. Hva som anses som mindre, vil avhenge av tiltakets karakter og innvirkning på omgivelsene.

Unntaket gjelder fylling/planering der høydeforskjellen i forhold til opprinnelig terreng er inntil

- 3 m i spredtbygd strøk
- 1,5 m i tettbygd strøk
- 0,5 m på eiendom for rekke- og kjedehus og lignende i tett bebyggelse

Beregningen av høydeforskjellen gjelder slik at terrengendringen ikke på noe punkt kan overstige den gitte høydebegrensning.

Fyllingen/planeringen må starte minst 1 meter fra nabogrensen.

Det er kun mindre fyllings- og planeringsarbeider som er omfattet av unntaksbestemmelsen. Arbeider som har et omfang i areal som gjør at de ikke kan betegnes som mindre, vil ikke være omfattet selv om de fastsatte grensene for avvik i forhold til opprinnelig terrengnivå ikke er overskredet.

## 8. graving for kabler

### Veiledning til bokstav f nr. 8

Bestemmelsen gjør unntak for graving for kabler for elektrisitet, telesignaler, TV o.l. Dette gjelder ikke bare nye kabler, men også reparasjoner, utskiftinger og kapasitetsutvidelser. Tilhørende innretninger som f.eks. fordelerskap, forsterkere o.l. er så små tiltak at de er unntatt. Det er en forutsetning at tiltaket er mindre. Dette innebærer at graving av lengre kabelstrekninger (kabler) i utmark og høyfjell vil være søknadspliktig. Også kortere kabelstrekninger vil etter dette kunne omfattes av søknadsplikten.

## 9. lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd

### Veiledning til bokstav f nr. 9

Plassering av vann- og avløpsanlegg, herunder stikkledninger, er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a og b. Unntak er gjort for lokal drenering som ikke er tilknyttet overvanns- og avløpsnett, samt reparasjoner på vann- og avløpsanlegg ved rør- og ledningsbrudd.

Kommunal- og regionaldepartementet har i en prinsipputtalelse uttalt følgende: "I situasjoner der en privat blir pålagt å sanere og omlegge eksisterende privat stikkledning, vil dette ikke være en "reparasjon ved rør- og ledningsbrudd". En slik omlegging er derfor ikke direkte unntatt fra søknadsplikten i plan- og bygningsloven."

10. intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. Unntaket omfatter også anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.

### Veiledning til bokstav f nr. 10

Interne veger og biloppstillingsplasser minimum 1,0 meter fra nabogrensen er unntatt søknadsplikt.

Det er et vilkår at vegen eller biloppstillingsplassen skal være til eiendommens bruk.

Med intern veg menes adkomstveg eller veg mellom forskjellige byggverk på eiendommen. For landbrukseiendommer er oppstillingsplasser for landbruksmaskiner til bruk på eiendommen også unntatt.

Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med vilkårene i første ledd.

### Veiledning til andre ledd

Du som tiltakshaver er den som har ansvaret for at tiltaket fyller vilkårene i første ledd. Det vil si at du selv må sjekke om det er forbud eller begrensninger i plan- og bygningsloven og bindende arealplaner, som er til hinder for å gjennomføre ønskede byggetiltak.

Du har også ansvaret for at det du vil utføre på eiendommen ikke strider mot annet regelverk.

Tiltak etter denne bestemmelsen kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra berørte myndigheter. For tiltak unntatt etter første ledd bokstav a, b, c, d og f må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om for eksempel avkjøring, frisisiktsoner, avstand til veimidte, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

### Veiledning til tredje ledd

Dersom det du ønsker å gjøre forutsetter samtykke eller tillatelse fra andre myndigheter er det ditt ansvar å innhente dette. Andre myndigheter vil være de myndigheter kommunen har en koordinasjonsplikt med etter plan- og bygningsloven § 21-5 og byggesaksforskriften § 6-2.

Dersom respektive myndigheter gir tillatelse etter sitt regelverk kan tiltakshaver bruke unntaket i forskriften.

For tiltak etter første ledd bokstav a, b og c skal tiltakshaver melde fra til kommunen om tiltaket og plasseringen senest innen fire uker etter at det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

Meldingen skal inneholde følgende opplysninger:

- a. dato tiltaket ble ferdigstilt
- b. matrikelnummer, jf. matrikelloven § 3 første ledd bokstav c (kommune-, gårds- og bruksnummer, ev. festenummer og seksjonsnummer)
- c. kart over eiendommen som viser omriss av tiltaket med målte avstander til grenser og andre bygninger på eiendommen
- d. tiltakets areal i bruksareal (BRA), bebyggd areal (BYA) og bruttoareal (BTA) pr. etasje
- e. bygningstype etter matrikkelen for frittstående bygg
- f. Hva rommet/rommene i tilbygget skal brukes til.

### Veiledning til fjerde ledd

Som tiltakshaver har du plikt til å informere kommunen når du har bygd tilbygg etter bokstav b eller bygning som nevnt i bokstav a og c, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

Tiltakshaver skal melde fra til kommunen senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig. Skjemaet "Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt" brukes for å gi kommunen melding om at tiltaket er ferdigstilt. Skjemaet sendes til kommunen tiltaket er oppført i sammen med et kart som viser omriss av tiltaket og avstand til bygning og nabogrense.

Som tiltakshaver må du kunne dokumentere tidspunktet for oppføring og ferdigstillelse. Grunnen til dette er at det i ettertid skal være mulig å slå fast om tiltaket ble oppført innenfor en periode hvor det gjaldt unntak fra søknadsplikt. Dette kan ha betydning ved eventuelle senere regel- eller planendringer.

Meldingen til kommunen skal inneholde opplysninger som nevnt i bokstav a-f.

*a. Dato tiltaket ble ferdigstilt*

*b. Matrikelnummer*

Fyll inn kommune-, gårds- og bruksnummer, eventuelt festenummer og seksjonsnummer.

*c. Kart som viser omriss av tiltaket og avstand til bygning og nabogrense*

Bruk et kartutsnitt over eiendommen for å tegne inn bygningen eller tilbygget. Kart som kan brukes kan for eksempel være:

- et situasjonskart fra kommunen
- et kart fra kommunens nettside
- et kartutsnitt fra [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no)

Det er tilstrekkelig at følgende framgår av kartet:

- omriss av den nye bygningen
- minste avstand til nærmeste bygning på egen eiendom
- avstand mellom det som er bygget og nærmeste nabogrense

Kartet sendes til kommunen sammen med skjemaet.

#### *d. Tiltakets areal*

Oppgi bruksareal (BRA), bebygd areal (BYA) og bruttoareal (BTA) for det som er bygget. Beregning av BRA følger av TEK17 § 5-4 og beregning av BYA følger av TEK17 § 5-2. Bruttoareal skal oppgis for hver etasje. Bruttoareal er areal fra utsiden av yttervegg og midt i delevegg, jf. NS 3940:2012.

#### *e. Bygningstype etter matrikkelen*

Oppgi bygningstype etter matrikkelen. Vanlige bygningstyper for bolig er:

- garasje eller uthus til bolig
- garasje eller uthus til fritidsbolig
- fiskeri- eller landbruksbygning

#### *f. Hva rom i tilbygg skal brukes til*

Det er tilstrekkelig å angi om rom i det som er bygget skal være hoveddel eller tilleggsdel.

Eksempler på rom som anses som hoveddel i bolig:

- soverom
- kjøkken
- stue
- bad/toalett/vaskerom
- entré/vindfang

Eksempler på rom som anses som tilleggsdel i bolig:

- garasje
- bod
- teknisk rom

## Endringshistorikk § 4-1

---

01.07.21

Endret veiledning til første ledd bokstav e nr. 3 om søknadsplikt for våtrom i tilbygg.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

---

01.05.21

Veiledningen er endret som følge av nye unntak fra søknadsplikt i forskrift.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

---

25.11.20

Til første ledd bokstav a: Presisert at unntaket kan omfatte bygning som inneholder ladestasjon med ladepunkter for elektriske kjøretøy.

---

25.10.18

Til første ledd bokstav b: Presisering av hva som omfattes av unntaket for tilbygg

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

---

01.07.15

Ny og endret veiledning som følge av flere unntak fra søknadsplikten i forskrift.

Se veiledningstekst før denne endringen (pdf)

---

01.04.14

Foretatt presiseringer om solenergianlegg i bokstav b nr. 2.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

---

11.11.13

Foretatt presiseringer om antenner i mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

---

01.10.13

Foretatt presiseringer i veiledning om terrasse i innledning.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

---

01.07.13

Lagt til veiledning om unntak for basestasjoner til mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4 grunnet forskriftsendring.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

---

11.04.13

Forskriftsforslag om unntak for basestasjoner til mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4 er utsatt. Veiledning til forslaget tatt ut.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

---

01.04.13

Lagt til veiledning om unntak for basestasjoner til mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4 grunnet forskriftsendring. Presisering i veiledning til bokstav b nr. 2 av krav for vanninstallasjoner. Lagt til veiledning om terrasse i innledning.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

---

01.07.12

Statens bygningstekniske etat endret til Direktoratet for byggkvalitet.

---

01.01.12

Beskrivelse av unntak for våtrom i eksisterende byggverk. Redaksjonelle endringer.

---

01.07.11

Ingress lagt inn. Presiseringer i innledning om kommunens adgang til unntak etter pbl. § 20-3 bokstav f. Ny veiledningstekst til bokstav b nr. 3 som følge av forskriftsendring som unntar søknadsplikt for installering av ildsted. Presiseringer til bokstav c nr. 8 om omfanget av unntaket.

Se veiledningsteksten før denne endringen (pdf)

---

25.03.11

Presisering til bokstav b nr. 2, særlig om omfanget av unntaket fra søknadsplikt for enkle vann- og avløpsinstallasjoner.

---